

Le jeudi 26 septembre 2024 à 19h30, le Conseil Communautaire légalement convoqué, s'est réuni au siège social sous la Présidence de Monsieur Jean-Michel FOURGOUS

DATE DE CONVOCATION  
20/09/2024

DATE D'AFFICHAGE  
CONVOCATION  
20/09/2024

DATE D'ACCUSE DE  
RECEPTION  
PREFECTURE DES YVELINES  
04/10/24

NOMBRE DE MEMBRES EN  
EXERCICE : 76

NOMBRES DE VOTANT : 73

**Étaient présents :**

Madame Ketchanh ABHAY, Monsieur Rodolphe BARRY, Monsieur Pierre BASDEVANT, Madame Corinne BASQUE, Madame Catherine BASTONI, Madame Françoise BEAULIEU, Monsieur Christophe BELLENGER, Monsieur Ali BENABOUD, Monsieur José CACHIN, Madame Chantal CARDELEC, Madame Sandrine CARNEIRO, Madame Catherine CHABAY, Monsieur Bertrand CHATAGNIER, Monsieur Jean-Michel CHEVALLIER, Monsieur Bertrand COQUARD, Madame Florence COQUART, Monsieur Benoit CORDIN, Monsieur Michel CRETIN, Monsieur Nicolas DAINVILLE, Madame Pascale DENIS, Madame Ginette FAROUX, Madame Valérie FERNANDEZ, Monsieur Didier FISCHER, Monsieur Jean-Michel FOURGOUS, Monsieur Grégory GARESTIER, Monsieur Vivien GASQ, Monsieur Gérard GIRARDON, Madame Affoh Marcelle GORBENA, Madame Sandrine GRANDGAMBE, Monsieur Philippe GUIGUEN, Madame Adeline GUILLEUX, Monsieur Jean-Baptiste HAMONIC, Madame Catherine HATAT, Monsieur Bertrand HOUILLON, Monsieur Jamal HRAIBA, Madame Catherine HUN, Monsieur Eric-Alain JUNES, Madame Joséphine KOLLMANNSBERGER, Madame Karima LAKHLALKI-NFISSI, Monsieur Gérard LEVY, Monsieur François LIET, Madame Danielle MAJCHERCZYK, Monsieur Laurent MAZAURY, Monsieur Lorrain MERCKAERT, Monsieur Bernard MEYER, Monsieur Richard MEZIERES, Monsieur Thierry MICHEL, Monsieur Dominique MODESTE, Monsieur François MORTON, Monsieur Eric NAUDIN, Madame Nathalie PECNARD, Monsieur Ali RABEH, Monsieur Frédéric REBOUL, Madame Alexandra ROSETTI, Madame Eva ROUSSEL.

**formant la majorité des membres en exercice**

**Absents :**

Madame Anne-Claire FREMONT, Madame Josette GOMILA, Monsieur Brice VOIRIN.

**Secrétaire de séance : Joséphine KOLLMANNSBERGER**

**Pouvoirs :**

Monsieur Olivier AFONSO à Monsieur Nicolas DAINVILLE, Monsieur Laurent BLANCQUART à Madame Valérie FERNANDEZ, Monsieur Bruno BOUSSARD à Madame Catherine BASTONI, Madame Eelam BUISSON-KANAKSABEE à Monsieur Thierry MICHEL, Madame Noura DALI OUHARZOUNE à Monsieur Jamal HRAIBA, Madame Hélène DENIAU à Monsieur Frédéric REBOUL, Madame Claire DIZES à Madame Corinne BASQUE, Monsieur Tristan JACQUES à Monsieur Didier FISCHER, Monsieur Yann LAMOTHE à Madame Catherine CHABAY, Madame Martine LETOUBLON à Madame Chantal CARDELEC, Madame Catherine PERROTIN-RAUFASTE à Madame Sandrine GRANDGAMBE, Madame Annie-Joëlle PRIOU-HASNI à Monsieur Vivien GASQ, Madame Sarah RABAULT à Monsieur François MORTON, Monsieur Sébastien RAMAGE à Madame Florence COQUART, Madame Laurence RENARD à Monsieur Bertrand HOUILLON, Madame Christine RENAUT à Monsieur Pierre BASDEVANT, Madame Véronique ROCHER à Monsieur Grégory GARESTIER, Madame Isabelle SATRE à Madame Adeline GUILLEUX.

**Habitat**

**OBJET : 2 - (2024-275) - Saint-Quentin-en-Yvelines - Plaisir - NPNRU - Déclaration de projet portant sur l'intérêt général du projet de rénovation urbaine du quartier du Valibout**

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles qui peut être saisi de manière dématérialisée à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.

**OBJET : 2 - (2024-275) - Saint-Quentin-en-Yvelines - Plaisir - NPNRU - Déclaration de projet portant sur l'intérêt général du projet de rénovation urbaine du quartier du Valibout**

## **Le Conseil Communautaire**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L5211-10

**VU** l'arrêté préfectoral n°2015358-0007 en date du 24 décembre 2015 portant fusion de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et de la Communauté de Communes de l'Ouest Parisien étendue aux communes de Maurepas et de Coignières, et instituant le nouvel EPCI de Saint-Quentin-en-Yvelines à compter du 1er janvier 2016,

**VU** l'arrêté préfectoral n°78-2019-10-28-003 en date du 28 octobre 2019 fixant le nombre et la répartition des sièges au sein du conseil communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines à compter du renouvellement général des conseils municipaux à 76 membres,

**VU** le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L 103-2 ;

**VU** le Code de l'environnement et notamment les articles L.122-1 à L.122-7 et R.122-1 à R.122-15 ;

**VU** le Code de l'environnement et notamment les articles L123-1 et suivants, et R123-1 et suivants relatifs à la procédure d'enquête publique ;

**VU** le Code de l'environnement et notamment l'article L 126-1 relatif à la Déclaration de projet ;

**VU** la délibération n°2022-81 du conseil communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines en date du 31 mars 2022 portant approbation du bilan de la concertation mise œuvre en application de la délibération du conseil communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines n°2021-61 du 1<sup>er</sup> juillet 2021 relative à la définition des objectifs et des modalités de la concertation dudit projet ;

**VU** la délibération n°2022-69 du conseil municipal de Plaisir, en date du 23 mars 2022 portant approbation du bilan de la concertation mise œuvre en application de la délibération n°2021-151 du conseil municipal de Plaisir du 7 juillet 2021 relative à la définition des objectifs et modalités de concertation dudit projet ;

**VU** la convention pluriannuelle ANRU signée par Saint-Quentin-en-Yvelines le 5 décembre 2022 en application de la délibération n°2022-78 du conseil communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines en date du 31 mars 2022 portant approbation de la convention susvisée ;

**VU** le dossier d'évaluation environnementale réalisé dans le cadre de la procédure de la Déclaration de projet et déposé le 11 septembre 2023 pour avis auprès de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France ;

**VU** l'avis n°APJIF-2023-061 rendu par la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France le 08 novembre 2023, joint au dossier d'enquête publique ;

**VU** le mémoire en réponse écrit de la part du maître d'ouvrage en application de l'article L 122-1 du Code de l'environnement, et rendu public par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L 123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L 123-19 ;

**VU** la décision n° E24000010/78, en date du 5 mars 2024, de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles, portant désignation de Monsieur Christian LAMARCHE en qualité de Commissaire-enquêteur et Monsieur Bruno FOUCHER en qualité de Commissaire-enquêteur suppléant pour l'enquête publique relative à la Déclaration de projet portant sur le projet de renouvellement urbain du quartier du Valibout à Plaisir ;

**VU** l'arrêté du 29 mars 2024 portant sur la prescription de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines de l'ouverture de l'enquête publique ;

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles qui peut être saisi de manière dématérialisée à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.

**VU** les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

**VU** les conclusions et l'avis du commissaire-enquêteur remis le 25 juin 2024 ;

**CONSIDERANT** le projet de renouvellement urbain du quartier du Valibout à Plaisir, inscrit dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) porté par Saint-Quentin-en Yvelines en collaboration avec la ville de Plaisir et le bailleur Les Résidences Yvelines Essonne (LRYE),

**CONSIDERANT** le fait que cette opération d'aménagement vise à renouveler ce quartier souffrant de divers problèmes urbains, tels que l'enclavement, la mauvaise appropriation des espaces extérieurs, un déficit d'image et d'attractivité, des difficultés de gestion du stationnement, des équipements vieillissants, une offre commerciale fragile et un manque de diversité dans les logements,

**CONSIDERANT** que le projet de renouvellement urbain du Valibout vise à résoudre les problèmes de dégradation des espaces extérieurs et des équipements publics, tout en améliorant les indicateurs socio-économiques,

**CONSIDERANT** que les objectifs du projet tels indiqués dans la convention ANRU, incluent l'intégration du quartier dans le reste de la ville, l'amélioration de son fonctionnement interne et de la sécurité, la diversification de l'habitat pour promouvoir la mixité sociale, et la résidentialisation du patrimoine social du bailleur LRYE,

**CONSIDERANT** que le projet prévoit notamment :

- L'aménagement des espaces publics du quartier, comprenant : la création de nouvelles voiries de désenclavement, la requalification de voiries (ou leur mise à double-sens), le réaménagement d'espaces verts et de cheminements piétons ;
- La résidentialisation de 1 021 logements locatifs sociaux du bailleur Les Résidences Yvelines Essonne, la création d'environ 200 nouveaux logements, répartis entre l'accession libre, l'accession sécurisée et le locatif intermédiaire et la démolition de 56 logements sociaux ;
- La réhabilitation et l'extension des écoles Brossolette et Casanova, la démolition de l'école maternelle Louise Michel, la création d'une maison des solidarités, la réhabilitation de la maison de quartier La Mosaïque, la création d'un garage solidaire, le transfert de l'annexe de la médiathèque de Plaisir actuellement positionnée dans la Mosaïque. ;
- La démolition du centre commercial actuel (7 cellules commerciales en copropriété pour environ 1 000 m<sup>2</sup>) et, au préalable, la reconstitution d'une offre commerciale d'environ 1 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, composée d'une moyenne surface alimentaire et de commerces de proximité,

**CONSIDERANT** que ce projet est soumis aux dispositions du Code de l'environnement,

**CONSIDERANT** que de 2021 à 2023, le projet de renouvellement urbain ainsi que le dossier d'étude d'impact ont été développés, intégrant les contributions de la concertation avec les habitants et les partenaires qui a eu lieu entre fin 2021 et début 2022, ainsi que les mesures de la phase "éviter, réduire, compenser" de l'étude d'impact,

**CONSIDERANT** que l'étude d'impact du projet a été transmise pour avis à l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement, la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe),

**CONSIDERANT** que l'avis délibéré de la MRAe en date du 8 novembre 2023 a formulé plusieurs recommandations au maître d'ouvrage,

**CONSIDERANT** que Saint-Quentin-en-Yvelines a répondu aux recommandations, en fonction de l'avancement du dossier, dans le mémoire en réponse transmis dans le dossier d'enquête publique,

**CONSIDERANT** que Saint-Quentin-en-Yvelines a également transmis l'étude d'impact pour avis à la ville de Plaisir, en tant que collectivité territoriale intéressée par le projet, qui a émis un avis favorable sur le projet par courrier en date du 16 janvier 2024,

**CONSIDERANT** que l'enquête publique s'est ensuite déroulée du lundi 22 avril 2024 au samedi 25 mai

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles qui peut être saisi de manière dématérialisée à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.

2024, conformément aux articles L123-3 à L123-18 et R123-2 à R123-27 du Code de l'environnement,

**CONSIDERANT** que le commissaire-enquêteur a transmis son procès-verbal de synthèse à Saint-Quentin-en-Yvelines le 3 juin 2024,

**CONSIDERANT** que conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du Code de l'environnement, Saint-Quentin-en-Yvelines a adressé ses réponses aux points soulevés au commissaire enquêteur en date du 18 juin 2024,

**CONSIDERANT** que le 24 juin 2024, le commissaire-enquêteur a rendu ses conclusions et a donné un avis favorable au projet, sans réserve,

**CONSIDERANT** qu'au vu des résultats de l'enquête publique, il n'y a pas lieu d'apporter de modification à ce stade du projet,

**CONSIDERANT** que dès lors, à l'issue de cette enquête publique, il convient, conformément aux dispositions des articles L.126-1 du Code de l'environnement, de délibérer sur la déclaration de projet portant sur l'intérêt général de l'opération,

**CONSIDERANT** l'avis favorable de la commission Aménagement et Mobilités du 12 septembre 2024,

**APRES EN AVOIR DELIBERE,**

**Article 1 :** Déclare que le projet de renouvellement urbain du quartier du Valibout à Plaisir est d'intérêt général.

**Article 2 :** Autorise Monsieur le Président ou son représentant :

- à poursuivre les procédures et études complémentaires relatives au projet,
- à accomplir toutes les formalités et à signer tous les actes nécessaires à l'exécution de l'opération d'aménagement,
- à accomplir les mesures de publicité requises par les articles L126-1 et R126-2 du Code de l'environnement.

Publié sur le site de la communauté d'Agglomération <https://www.saint-quentin-en-yvelines.fr/fr>

**Adopté à la majorité par 70 voix pour , 1 voix contre (Madame PRIOU-HASNI) , 2 abstention(s)  
( Monsieur GASQ, Monsieur LEVY)**

**FAIT ET DELIBERE, SEANCE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS.**

**POUR EXTRAIT CONFORME**

**Le Président**

**Jean-Michel FOURGOUS**

*«signé électroniquement le 04/10/24*

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles qui peut être saisi de manière dématérialisée à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.

# Synthèse des avis sur le projet de renouvellement urbain du quartier du Valibout et leur prise en considération par la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines

Cette note vise à présenter les différents avis formulés sur le projet de renouvellement urbain du quartier du Valibout à Plaisir et à expliquer comment la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, responsable du NPNRU, a intégré ces avis. Elle détaille notamment la manière dont le projet a pris en compte l'étude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale, les résultats de la consultation publique, ainsi que l'avis du commissaire enquêteur chargé du projet.

## 1- PRISE EN CONSIDERATION DE L'ETUDE D'IMPACT

Les éléments suivants ressortent de l'étude d'impact :

### ➤ Impacts positifs majeurs du projet

Par sa nature et sa conception, le projet a un impact positif significatif sur le quartier, notamment au niveau des enjeux suivants:

- Le projet vise à renforcer l'attractivité du quartier tout en diversifiant l'offre de logements. Cette diversification est facilitée par la restructuration et la clarification de la trame foncière.
- Le projet inclut la restructuration des espaces publics et le développement des mobilités douces, avec la création d'un réseau de voiries et de cheminements adaptés. Ces aménagements visent à améliorer l'accessibilité des riverains aux espaces verts et à encourager les modes de déplacement doux, tels que la marche et le vélo, tant à l'intérieur du quartier que sur les voies intercommunales. La requalification des espaces publics contribuera à enrichir les ambiances urbaines, à renforcer la convivialité et à encourager les interactions sociales.
- Le projet permet une réorganisation efficace de l'offre de stationnement, notamment à travers des opérations de résidentialisation.
- Le projet prévoit l'amélioration des équipements publics et scolaires ainsi que le développement de l'offre commerciale sur le site.
- Le projet intègre les enjeux liés au changement climatique en mettant en œuvre une gestion innovante des eaux pluviales, en favorisant la perméabilisation des sols et en contribuant ainsi à la résilience climatique du quartier.

### ➤ Impacts négligeables à nuls

Concernant la circulation et les transports, les prospectives réalisées sur le projet conçu ne mettent en évidence aucune évolution significative du trafic autour du quartier après la réalisation du projet.

En matière de préservation écologique et faunique, des mesures ont été mises en place pour éviter les impacts significatifs sur la faune locale. Cela inclut l'installation de passages pour la faune et l'utilisation d'un éclairage non invasif, assurant ainsi la protection des espèces animales locales et le maintien de la biodiversité dans le quartier. Ces efforts contribuent à un développement urbain qui respecte l'environnement tout en améliorant la qualité de vie des résidents.

### ➤ Impacts négatifs et mesures de réduction

Le projet de renouvellement urbain du quartier de Valibout implique des impacts négatifs mineurs sur le quartier. La communauté d'agglomération propose des mesures d'évitement, de réduction, de compensation et d'accompagnement afin de réduire ces effets, notamment :

- **La gestion des nuisances générées lors des chantiers** : des perturbations peuvent affecter les conditions de vie et l'accès aux commodités, mais le projet prévoit une approche par phases ainsi qu'une charte de construction à faibles nuisances pour minimiser ces effets et préserver le cadre de vie et l'accès aux équipements des habitants.
- **La gestion des déchets de chantier**, notamment ceux résultant de la démolition des bâtiments, sera optimisée en limitant la production de déchets et en favorisant leur valorisation locale.
- **La protection du patrimoine arboré durant les travaux** : celle-ci est assurée à partir de l'application des mesures de protection physique aux sujets.
- **La destruction d'arbres à cavités et de haies**, favorables à la faune locale, sera compensée par le remplacement de chaque arbre abattu par un à trois arbres de développement équivalent.
- **La destruction potentielle d'espèces végétales non protégées mais importantes, ainsi que la perturbation des espèces animales** : pour atténuer ces impacts, des mesures telles que la protection physique des arbres, la plantation d'arbres de remplacement et une planification soigneuse des activités de construction sont mises en œuvre afin d'éviter les périodes sensibles pour la faune.
- **Les risques de pollution des sols et d'augmentation du ruissellement lié à l'imperméabilisation des sols** seront gérés par l'utilisation de matériaux semi-perméables et des pratiques locales de gestion des eaux pluviales.
- **La pollution sonore**, dépassant les valeurs de sensibilité dans certaines zones, sera atténuée par l'isolation acoustique des nouvelles constructions.
- **L'augmentation potentielle du trafic interne** au quartier sera contrôlée par l'installation de ralentisseurs supplémentaires dans la rue de Valibout.

## **2- PRISE EN CONSIDERATION DE L'AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE ET DE LA COLLECTIVITE TERRITORIALE**

L'évaluation environnementale du projet a été transmise pour avis à l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement, la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale, qui a rendu un avis en date du 8 novembre 2023. La MRAE a fait un certain nombre d'observations et recommandations détaillées dans le corps de l'avis, dont voici un extrait de la synthèse :

*« Les enjeux environnementaux de ce projet identifiés et traités par l'Autorité environnementale dans le cadre du présent avis concernent :*

- *les mobilités et les déplacements ;*
- *les espaces verts et la biodiversité ;*
- *la gestion des eaux pluviales et le ruissellement urbain ;*
- *la santé humaine et ses facteurs environnementaux ;*
- *les performances environnementales du bâti et les énergies produites à partir de ressources renouvelables ;*
- *les impacts liés aux travaux.*

*Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :*

- *rechercher des solutions alternatives au projet permettant de réduire son impact environnemental résiduel (notamment en ce qui concerne l'importance du stationnement automobile dans l'espace public et l'atteinte à un espace boisé) et justifier les choix de conception des formes urbaines ;*
- *garantir la protection des populations face aux risques sanitaires (risques liés aux pollutions des sols pour les populations sensibles, conception urbaine et architecturale adaptée à la prise en compte des nuisances sonores, qualité de l'air intérieur, lutte contre les îlots de chaleur urbains...) notamment en se référant aux valeurs de l'Organisation mondiale de la santé (OMS) sur les effets néfastes pour la santé de certaines pollutions*
- *reprenre l'analyse des mobilités autrement qu'en voiture dans le quartier et dans ses liens avec les quartiers alentour, de prévoir des mesures effectivement destinées à permettre aux habitants du quartier de se déplacer dans le quartier et dans la commune autrement qu'en véhicule motorisé et de réduire l'importance accordée au stationnement automobile, en concevant un plan de stationnement adapté aux besoins des habitants et usagers du quartier ;*
- *reprenre l'analyse des écosystèmes caractérisant les milieux naturels et leurs fonctionnalités et revoir l'implantation du garage solidaire afin d'éviter de détruire un espace arboré de qualité ;*
- *préciser davantage le détail des engagements pris pour éviter, réduire, voire compenser les impacts négatifs liés aux travaux.»*

Saint-Quentin-en- Yvelines y a répondu, en fonction de l'avancement du dossier, dans le mémoire en réponse transmis dans le dossier d'enquête publique.

Saint-Quentin-en- Yvelines a également transmis l'étude d'impact pour avis à la ville de Plaisir, en tant que collectivité territoriale intéressée par le projet, qui a émis un avis favorable sur le projet par courrier en date du 16 janvier 2024.

### **3- PRISE EN COMPTE DU RESULTAT DE LA CONSULTATION PUBLIQUE**

#### **➤ Synthèse du déroulé de l'enquête publique**

L'enquête publique visant à informer le public et à recueillir ses observations en vue d'autoriser l'opération au titre des opérations susceptibles d'affecter l'environnement, s'est déroulée du lundi 22 avril 2024 au samedi 25 mai 2024, soit 33 jours consécutifs, conformément aux articles L123-3 à L123-18 et R123-2 à R123-27 du Code de l'environnement.

Le dossier d'enquête publique était disponible en version papier et en version dématérialisée pendant toute la durée de l'enquête publique sur le site de Saint-Quentin-en-Yvelines, à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/renouvellement-urbain-valibout>.

Le commissaire enquêteur note que les contributions à l'enquête sont au nombre de 19, pour 13 contributeurs se répartissant de la manière suivante :

- 4- 6 contributions lors des fréquentations des permanences,
- 5- 4 contributions sur le registre papier et courriers,
- 6- 9 contributions sur le registre dématérialisé.

Le dossier a été également consulté 96 fois par des visiteurs sur le site Publilegal.

Dans le procès-verbal de synthèse remis en main propre à Saint-Quentin-en-Yvelines le 3 juin 2024, le commissaire enquêteur a regroupé les observations du public en plusieurs thématiques :

- Aménagement général, résidentialisation
- Vie du quartier, mixité

- Programmation des logements
- Programmation des équipements et locaux associatifs
- Commerces
- Voirie, circulation, stationnement, accessibilité
- Mobilités douces, transports en communs
- Espaces verts
- Eco-quartier
- Biodiversité, animaux non souhaités
- Nuisances sonores ou de l'occupation dévoyée de la voirie
- Déchets
- Contraintes et nuisances chantier
- Sureté et sécurité, déviances
- Participation, communication et publicité
- Plannings prévisionnels
- Impacts financiers (investissement et fonctionnement), conduite du projet, gestion

➤ **Synthèse des avis émis par le commissaire enquêteur**

Dans son avis final, le commissaire enquêteur, sur la base des objectifs affichés par le porteur du projet, a émis les avis suivants :

**Concernant l'aménagement général et la résidentialisation, il :**

- Apprécie la qualité du plan guide dont les dispositions sont encore à préciser dans le détail,
- Apprécie l'idée de création d'ilots de résidence qui restent à préciser,
- Apprécie la mise en relation directe de nouveaux logements, du nouveau centre commercial, de la maison des solidarités, de la bibliothèque sur l'avenue du Général de Gaulle rapprochant ainsi le quartier de la vie urbaine de Plaisir,
- Regrette que les contraintes foncières et patrimoniales n'aient pas permis une restructuration plus complète du cadre bâti avec plus de mixité sociale,
- Insiste pour que les abords de la copropriété soient correctement intégrés au projet parce qu'ils ne peuvent être privatisés et qu'ils resteront dans le domaine public,
- Regrette le traitement particulier de la résidence MIS (Maisons Individuelles Superposées) avec le maintien d'un espace extérieur indéterminé rattaché au domaine public de la voirie.

**Concernant la vie du quartier, la mixité sociale, il :**

- Souhaite une analyse réaliste des dysfonctionnements du quartier dans le processus de conception du projet,
- Apprécie le complément de réponse du maître d'ouvrage pour une démarche volontaire de type « évaluation des politiques publiques » qui apparaît pertinente pour le devenir de la vie du quartier,
- Regrette que la construction de logements pour des classes moyennes au Nord du quartier ne soit pas accompagnée par la création d'une plus grande mixité au sein du quartier mais comprend que cela puisse relever de contraintes foncières et immobilières,
- Regrette que le contenu de l'étude d'impact aborde l'environnement sans intégrer suffisamment l'écosystème urbain.

**Concernant la programmation des logements, il :**

- Prend acte de la réponse du maître d'ouvrage sur l'état d'avancement de la réhabilitation des logements existants.

**Concernant la programmation des équipements et des locaux associatifs, il :**

- Apprécie les efforts consentis pour les équipements en particulier pour l'école du

- Valibout,
- Conçoit que la programmation urbaine puisse évoluer dans le cadre d'une opération d'urbanisme de ce type,
  - Mais regrette que le programme d'équipements n'ait pas fait l'objet d'une étude plus importante des besoins et que ce programme soit encore peu clair.

**Concernant les commerces, il :**

- Apprécie la reconstruction du centre commercial qui est un point faible du quartier actuel.

**Concernant la voirie et de la circulation, il :**

- Apprécie la nouvelle configuration de la voirie,
- Mais s'inquiète que cette lisibilité ne soit mise en cause par de nouveaux arbitrages tel que le possible maintien du bâtiment de l'école Louise Michel,
- Prend acte des mesures envisagées par le projet pour apaiser et sécuriser la circulation à condition qu'elle soit coordonnée dans le temps avec les travaux de réaménagement.

**A propos du stationnement, il :**

- Relève une contradiction entre une demande forte de places de stationnement par les habitants et la demande de la MRAe de limiter ces stationnements,
- Apprécie l'individualisation des places de stationnement dans les ilots de résidence pour répondre au besoin d'individualisation des habitants.

**A propos de l'accessibilité, il :**

- Rappelle l'inquiétude de la copropriété pour ses accès en particulier pour ses accès handicapés.

**Concernant les mobilités douces, il :**

- Pense que la contribution de l'association PLAISIR EN DEVELOPEMENT n'a pas été suffisamment prise en compte dans la réponse du maître d'ouvrage,
- Souhaite que l'étude pour la sécurisation, la continuité des mobilités douces et pour équipements de stationnement des vélos soit complétée.

**Concernant les transports en commun, il :**

- Aurait souhaité une meilleure information des habitants en particulier sur les abribus de la rue Jules Verne.

**Concernant les espaces verts, il :**

- Souhaite, à partir de l'analyse de l'existant, la préservation des beaux arbres et des belles séquences paysagères quand cela est possible,
- Apprécie le sérieux de l'étude phytosanitaire transmise avec les réponses au PV de synthèse,
- Fait observer qu'il convient de dépasser la simple comptabilité des arbres pour expliquer le projet de paysage,
- Estime que l'étude de recomposition du paysage végétal en accord avec les principes du projet urbain n'est pas encore « mature » et qu'elle est à poursuivre (fort enjeu pour ce quartier).

**Concernant la démarche d'Eco-quartier, il :**

- A pris acte de la mise en place d'une démarche d'ECO QUARTIER « labellisé »
- A ce stade de l'enquête publique, l'étude d'impact s'intéresse en détail aux nuisances acoustiques, aux pollutions atmosphériques, à l'ensoleillement et aux vents dominants. Il est regrettable qu'elle n'en ait pas tiré toutes les conclusions pour l'application de principes d'urbanisme bioclimatique : orientation des nouveaux logements, rôle de la végétation dans le confort thermique des logements, réduction des ilots de chaleur,

réduction des nuisances sonores, etc.

**Biodiversité, animaux non souhaités.**

- L'étude d'impact est dans son rôle dans l'analyse très complète des habitats naturels et de la biodiversité.
- Bien que beaucoup d'actions aient déjà été entreprises (dératisation y compris dans les égouts, régulation des pigeons, etc...), il reste convaincu que cette étude aurait pu apporter une expertise scientifique sur la question de la prolifération de certains animaux (rats, pigeons) jugés trop nombreux par les contributeurs.

**Concernant les nuisances sonores, occupation dévoyée de la voirie, il :**

- Souhaite attirer l'attention du maître d'ouvrage sur les incivilités bruyantes qu'il convient d'analyser de manière réaliste pour ne pas les reconduire.
- Prend acte de l'isolation phonique des logements neufs mais rappelle que les préconisations de l'OMS s'appliquent si possible avec les « fenêtres ouvertes ».
- Apprécie la mise en place de dispositifs et d'aménagements participant à l'apaisement de la circulation dans le quartier et pour le carrefour Nord-Ouest.
- Constate que les solutions attendues par les habitants concernant l'occupation de l'espace public par la mécanique sauvage sont encore à l'état de réflexion.

**Concernant les déchets, il :**

- Prend acte de la réflexion en cours pour améliorer la collecte des déchets et lutter contre les dysfonctionnements et les déviances insupportables (encombrants, gravats),
- Discerne après l'analyse du dossier et des réponses apportées, que les solutions sont encore en cours d'élaboration pour essayer d'apporter des solutions satisfaisantes en dépit des contraintes.

**Concernant les contraintes et nuisances chantier, il :**

- Estime que la réduction des nuisances de chantier est primordiale pour la santé des habitants et constitue l'une des conditions de l'acceptation du projet,
- Admet que les nuisances de chantier potentielles ont été identifiées dans l'étude d'impact mais regrette que les mesures d'évitement et de réduction n'ont pas été regroupées et qu'elles concernent abondamment la faune et la flore, beaucoup moins les habitants.
- Prend acte du recrutement d'un coordinateur chantier,
- Insiste pour que cette « sensibilité » aux nuisances de chantier soit diffusée aux maîtres d'ouvrages puis imposée, contractualisée et suivie auprès des entreprises et invite le maître d'ouvrage à généraliser l'information préventive auprès des habitants.

**Concernant la sûreté, la sécurité, les déviances, il :**

- Prend acte de la réponse du maître d'ouvrage aux contributions de l'enquête, mais la prise en compte de la sûreté et de la sécurité reste un sujet permanent et le réaménagement du quartier peut y contribuer avec d'autres moyens d'action.
- Estime que la voirie projetée dans le plan guide améliore l'accessibilité du quartier du Valibout pour les services de secours et de police.

**Concernant la participation, communication et publicité, il :**

- Estime que La Maison de La Mosaïque qui est aussi une « Maison du projet » devrait à minima comporter une information permanente illustrée. Il prend acte de la création d'un poste d'animateur pour le projet.
- Considère que l'absence de contributions d'un conseil citoyen et d'un conseil de quartier a vraiment manqué à l'enquête publique.
- Une réunion de concertation a été organisée par la Ville de Plaisir (hors enquête publique) à laquelle il a assisté dans le public. Cette réunion a confirmé les sujets

importants apparus durant l'enquête et a montré que plusieurs sujets concrets étaient encore à arbitrer.

### **Concernant les plannings prévisionnels**

- Dans les réponses au PV de synthèse, le commissaire enquêteur a reçu du maître d'ouvrage un planning prévisionnel mis à jour qui est très utile pour évaluer le démarrage des démolitions et les travaux à court et moyen terme.

### **Concernant les impacts financiers (investissement et fonctionnement), conduite du projet, gestion, le commissaire enquêteur :**

- Apprécie que le maître d'ouvrage lui ait fourni le budget du projet (sans toutefois préciser si ce coût inclut les réhabilitations terminées).
- Constate que la nouvelle répartition des charges de gestion induites par la création d'îlots de résidence n'est pas encore finalisée et dans l'attente du projet définitif.

### **Thèmes supplémentaires du commissaire enquêteur dans le PV de synthèse**

- Equipements publics : Le commissaire enquêteur estime que l'évaluation des besoins n'est pas assez expliquée dans le dossier et que le programme d'équipements publics n'est toujours pas bien cadré après la réponse du maître d'ouvrage au PV de synthèse.
- Santé humaine : Le commissaire enquêteur espère que l'étude d'impact générera des effets positifs sur les projets
- Planning : Un planning actualisé a été remis au commissaire enquêteur avec un démarrage très proche des démolitions.

### **La gestion des eaux pluviales et le ruissellement urbain**

- Il fait partie des enjeux importants du projet mais n'a pas encore fait l'objet d'études complètes. La réalisation d'un dossier « Loi sur l'eau » de concert avec la conception des aménagements extérieurs doit permettre de répondre aux exigences environnementales pour cet enjeu.

### **➤ Réponse du maître d'ouvrage aux recommandations du commissaire-enquêteur**

1ère recommandation sur la cohérence du projet : Le commissaire enquêteur recommande de conserver la cohérence globale et la clarté du plan guide projeté en particulier pour la voirie du quartier du Valibout, y compris lorsqu'il existe de possibles changements de cap (exemple: réflexions sur la démolition de l'école Louise Michel).

*Réponse : Saint-Quentin-en-Yvelines confirme que les ambitions de traitement qualitatif et cohérent des voies mis en valeur dans le plan guide ne seront pas compromises dans le cas d'évolutions du projet. Dans le cas où les réflexions sur la démolition de l'école Louise Michel sont retenues, le maillage viaire proposé sera réétudié dans le but de garder une circulation fluide au sein du quartier et de maintenir l'objectif du désenclavement de la suppression des impasses.*

2ème recommandation pour l'orientation dans le quartier : Afin de compléter la lisibilité du quartier et faciliter l'orientation des visiteurs, le commissaire enquêteur suggère :

- Qu'il soit procédé à un renforcement de l'indication des noms de rues et de la signalétique.
- De réviser la numérotation des entrées d'immeubles en cohérence avec la création des nouvelles voies, des accès des d'îlots de résidence (si cela est réaliste et possible).

*Réponse : Saint-Quentin-en-Yvelines précise, comme elle l'a fait en réponse au procès-verbal de synthèse des observations du public, que la numérotation des immeubles ne devrait pas être modifiée et que dans le cas où ce serait nécessaire, la signalétique sera renforcée par le*

*bailleur. Elle précise également que la numérotation des rues est métrique et que les rues sont nommées sur délibération du conseil municipal de Plaisir.*

3ème recommandation sur les ilots de résidence : Durant l'enquête, plusieurs contributions ont souhaité avoir plus d'informations sur la création des ilots de résidence semi-privatifs en particulier sous l'angle du stationnement. La forme de l'étude d'impact et l'échelle des plans ne facilite pas la compréhension des habitants. Au-delà du stationnement, le commissaire enquêteur recommande que la « résidentialisation » soit mieux expliquée et fasse l'objet de concertations ciblées (statut, clôtures, espaces extérieurs, locaux collectifs) profitant de l'échelle réduite de ces ilots. La mise en place d'ilots de résidence a été réalisée pour des projets comparables en France depuis 20 ans. Il existe donc des retours d'expérience. Le commissaire enquêteur conseille à la maîtrise d'ouvrage de consulter (si ce n'est pas déjà fait) ces retours d'expériences sur des opérations déjà menées en marge de la démarche de concertation.

*Réponse : Saint-Quentin-en-Yvelines, en partenariat avec le bailleur social Les Résidences Yvelines Essonne et la ville de Plaisir, prévoit d'organiser une concertation avec les habitants pour discuter des principes envisagés pour la résidentialisation. Le bailleur, ayant une expérience significative dans la réalisation de projets similaires, dispose des compétences nécessaires pour mener cette démarche à bien et est habitué à conduire des concertations avec les résidents sur ce sujet. Le bailleur a par ailleurs bénéficié de nombreux retours d'expérience d'autres projets de renouvellement urbain, y compris avec l'aide de bureaux d'études spécialisés. Saint-Quentin-en-Yvelines s'engage à demander au bailleur de partager ces retours lors des prochaines réunions de concertation afin de communiquer sur le détail des travaux prévus dans le cadre de ces résidentialisations.*

4ème recommandation pour la résidence MIS (Maisons Individuelles Superposées) : Le commissaire enquêteur recommande de réexaminer la création d'un îlot de résidence pour la MIS dans la continuité du quartier. Cette démarche conforterait l'unité du quartier, requalifierait l'espace public (angle Sud-Ouest du quartier et du mail Mitterrand) et améliorerait l'appropriation et la gestion des espaces extérieurs. La présence d'un parc de stationnement souterrain et d'accès multiples aux logements ne lui semble pas s'opposer à cette approche qu'il faudrait décliner en fonction de la configuration du bâtiment et du vécu des habitants.

*Réponse : Saint-Quentin-en-Yvelines indique que l'opportunité d'une résidentialisation des MIS a été étudiée mais que cette option avait été écartée dans la mesure où le système actuel (parkings en sous-sol avec une place par logement et gestion des espaces extérieurs par la collectivité) fonctionne correctement. Pour les autres résidences, au contraire, le déficit de stationnement privatif a rendu la solution de la résidentialisation nécessaire. Néanmoins, cette question pourra être réexaminée dans le cadre de la future étude de maîtrise d'œuvre relative aux espaces extérieurs, qui sera lancée à l'automne 2024.*

5ème recommandation sur les équipements publics : Le commissaire enquêteur recommande de clarifier le programme des équipements. Il est concevable que ce programme évolue en fonction des différentes contraintes de la collectivité mais il lui a semblé insuffisamment formalisé (évaluation des besoins par tranche d'âge, modes de garde de la petite enfance, locaux dédiés aux associations, garage solidaire, locaux publics du centre commercial, maison médicale construite à proximité du quartier, démolition de l'école Louise Michel, la maison du Valibout illisible sur les plans, etc.). Cette mesure doit conduire à l'établissement d'un tableau de bord des équipements facilitant pour tous la compréhension du programme envisagé et la gestion des modifications.

*Réponse : Saint-Quentin-en-Yvelines précise, comme elle l'a fait en réponse au procès-verbal de synthèse des observations du public, que la ville de Plaisir prévoit de formaliser sa stratégie en matière de services publics pour le quartier, notamment pour préciser les évolutions à*

*moyen terme (2028/2030) concernant le bâtiment de La Mosaïque (après le transfert de la bibliothèque) et le bâtiment de l'école maternelle Louise Michel, dont la démolition est actuellement réinterrogée.*

6ème recommandation sur les nuisances sonores de la route : Le commissaire enquêteur recommande que des dispositions de bon sens (revêtement routier, vitesse, aménagement du carrefour Nord, logements traversant) soient mises en œuvre pour lutter contre les nuisances sonores ressenties « fenêtres ouvertes ». Cela s'applique surtout aux nouvelles constructions.

*Réponse : Saint-Quentin-en-Yvelines confirme que divers aménagements sont proposés dans le cadre du projet afin de réduire les nuisances sonores dans les espaces publics. Parmi ces mesures, l'instauration de zones de circulation apaisées, limitées à 30 km/h ou 20 km/h ainsi que l'installation de plateaux-écluses destinés à ralentir la vitesse des véhicules. De plus, le traitement spécifique de l'espace, incluant des chicanes, des revêtements de sol adaptés et la priorité donnée aux modes de déplacement doux, contribueront à créer une ambiance apaisée au quartier. La conception des espaces publics (y compris le mobilier et les matériaux) seront étudiés plus finement dans le cadre de la mission de la maîtrise d'œuvre relative aux espaces publics, qui sera lancée à l'automne 2024.*

7ème recommandation pour les nuisances sonores des espaces publics : Le commissaire enquêteur recommande que la conception et la gestion des espaces publics extérieurs puissent limiter l'exposition des logements à des nuisances sonores de rue (attroupements nocturnes, rodéos, etc). Cela s'applique en particulier aux logements de la Place des 500 positionnés au droit de cette place et exposés à ce type d'incivilité.

*Réponse : Saint-Quentin-en-Yvelines propose lors du projet l'installation de mobilier ou de la végétation afin de limiter le stationnement sauvage et les attroupements nocturnes et les rodéos. Des végétaux pourront être implantés en pied d'immeubles afin de mettre à distance les logements situés en rez-de-chaussée avec l'espace public.*

8ème recommandation sur les nuisances de chantier : La MRAE préconise de limiter l'impact lié aux travaux ce qui revient à préciser la notion de chantier vert évoqué dans l'étude d'impact. et le maître d'ouvrage souhaite désigner un coordinateur chantiers. En complément, le commissaire enquêteur recommande de mettre en place des outils de suivi et de pérennisation des mesures d'atténuation ainsi qu'un programme d'information des habitants sur le déroulement des chantiers. Ces mesures doivent renforcer l'acceptabilité de l'opération et faciliter la coexistence des chantiers (exemple : le chantier de l'école et le ravalement de la copropriété).

*Réponse : Saint-Quentin-en-Yvelines précise, comme indiqué dans sa réponse au procès-verbal de synthèse des observations du public, une démarche de Gestion Urbaine de Proximité (GUP) a été mise en place avec la ville de Plaisir, l'État et le bailleur Les Résidences Yvelines Essonne. Animée par un référent au sein des services de la commune de Plaisir, cette GUP vise à améliorer la coopération pour la gestion quotidienne du quartier. Elle a pour objectif d'accompagner le projet de renouvellement urbain, en anticipant les impacts sur les habitants, tels que les travaux, les coupures éventuelles ponctuelles d'eau et de gaz, ainsi que les solutions de stationnement provisoire, tout en mettant en place des actions de médiation et de communication. En complément, et ceci lors de la phase chantier, la communauté d'agglomération renforcera la communication autour des travaux à venir à travers divers canaux, y compris les réseaux sociaux. Enfin, le médiateur présent sur site assurera également une permanence physique pour fournir des informations directes sur l'avancement des travaux.*

9ème recommandation sur les nuisances de chantier : Le commissaire enquêteur recommande d'intégrer dans les clauses sociales des marchés de construction le recours possible à des jeunes apprentis du quartier du Valibout.

*Réponse : Saint-Quentin-en-Yvelines indique que l'ensemble des opérations financées par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine doivent comporter, dans les marchés de travaux, des clauses d'insertion par l'économie. Ces clauses devront bénéficier en premier lieu aux publics prioritaires, notamment issus des Quartiers prioritaires politique de la ville, dont le Valibout.*